Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/2653

11. 10. 95

Große Anfrage

der Abgeordneten Dr. Eckhart Pick, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Achim Großmann, Hermann Bachmaier, Peter Enders, Hans-Joachim Hacker, Alfred Hartenbach, Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Margot von Renesse, Richard Schuhmann (Delitzsch), Erika Simm, Ludwig Stiegler, Dieter Wiefelspütz, Dr. Ulrich Böhme (Unna), Norbert Formanski, Iris Gleicke, Gabriele Iwersen, Walter Kolbow, Dr. Uwe Küster, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Angelika Mertens, Albrecht Papenroth, Otto Reschke, Siegfried Scheffler, Walter Schöler, Volkmar Schultz (Köln), Dr. Angelica Schwall-Düren, Wolfgang Spanier, Wolfgang Thierse, Dr. Peter Struck, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD

Erfahrungen und Weiterentwicklung des Wohnungseigentums

Mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 1951 wurde die Hoffnung verbunden, breiten Schichten in unserer Gesellschaft den Erwerb von Wohneigentum über die herkömmliche Form des Ein- und Zweifamilienhauses hinaus zu ermöglichen. Insoweit hat das Gesetz die Hoffnungen erfüllt. Insbesondere in Ballungsräumen stellt Wohnungseigentum angesichts hoher Grundstückspreise eine wichtige Möglichkeit dar, unabhängig von Vermieterseite echtes Eigentum zu nutzen.

Dagegen haben das Dauerwohnrecht und wohl auch das Wohnungserbbaurecht die damit verbundenen Erwartungen nicht erfüllen können.

Mit der Wiedervereinigung wurde angestrebt, auch in den neuen Bundesländern die Eigentumsquote zu erhöhen und den dort bestehenden Nachholbedarf zu befriedigen. Dazu sollte vor allem auch die erleichterte Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in den neuen Bundesländern dienen. Das Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) hat die Umwandlung unter Verzicht auf bauordnungsrechtliche Erfordernisse erleichtern wollen (vgl. § 3 Abs. 3 WEG).

Die Vielfalt von Nutzungsrechten in der ehemaligen DDR ist durch den Gesetzgeber zwischenzeitlich in das System von dinglichen und obligatorischen Rechten der Bundesrepublik Deutschland überführt worden. Dabei wurde deutlich, daß unser her-

kömmliches Rechtssystem Überleitung und Anpassung nur mühsam bewerkstelligen konnte.

Angesichts dieser Sachlage ist es notwendig, die Erfahrungen aus den letzten Jahren mit Wohnungs- und Teileigentum und anderen dinglichen Wohnungsrechten aufzuarbeiten und einer Überprüfung zu unterziehen. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse sind für die Weiterentwicklung des Wohnungseigentums oder anderer gesicherter Wohnungsrechte fruchtbar zu machen.

Vor dem Hintergrund der sozialen Bedeutung eines weitgefächerten Angebots unterschiedlicher Formen von Wohneigentum fragen wir:

A. Allgemeine Grundlagen

1. Wie hat sich das Raumeigentum nach dem WEG in Deutschland seit 1989 bis heute entwickelt,
   a) in den alten Bundesländern,
   b) in den neuen Bundesländern,

   in absoluten Zahlen, getrennt nach Wohnungs- bzw. Teileigentum?
2. Wie hat sich im gleichen Zeitraum der Anteil von Wohnungseigentum am Wohnungsbestand und am Wohnungsneubau entwickelt,
   a) in den alten Bundesländern,
   b) in den neuen Bundesländern?
3. a) Wie viele Wohnungen wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes vom 22. März 1991 gemäß § 3 Abs. 3 WEG umgewandelt,
   b) wie viele dieser Wohnungen wurden seitdem tatsächlich veräußert,
   c) wie viele dieser Wohnungen wurden durch die bisherigen Mieter erworben,
   d) wie verteilen sich die Zahlen unter den Buchstaben a und b auf die einzelnen neuen Bundesländer,
   e) ergeben sich signifikante Schwerpunkte?
4. Konnte in den neuen Bundesländern Interesse am Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. WEG geweckt werden, und wie hat sich dieses Institut gegebenenfalls dort durchgesetzt?

B. Bedarf an einer Weiterentwicklung des Instituts Wohnungseigentum

5. Welche Problemfälle sind beim Wohnungseigentum und hinsichtlich der Gemeinschaften nach dem WEG erkennbar geworden?
6. Haben sich insbesondere in folgenden gegensätzlichen Interessenlagen Entwicklungen herausgestellt, die gegebenenfalls der Lösung durch den Gesetzgeber bedürfen:
   a) Einstimmigkeits- gegenüber Mehrheitsprinzip bei der Änderung von Vereinbarungen oder bei baulichen Veränderungen,

b) Änderung von vereinbarten Verteilungsschlüsseln bei der Kosten- und Lastentragung,

c) differenzierte Verteilung bei Kosten- und Lastentragung in Gemeinschaften mit mehreren selbständigen Gebäuden,

d) Aufschlüsselung von Lasten und Kosten unter dem Gesichtspunkt des individuellen Verbrauchs (z. B. beim Verbrauch von Wasser) und unterschiedlicher Inanspruchnahme von Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums (z. B. bei Fahrstühlen)?

7. Welche Erkenntnisse gibt es über die Praxis von Rücklagen/Rückstellungen in den Wohnungseigentümergemeinschaften und empfiehlt es sich aus Gründen des Schutzes der Wohnungseigentümer vor plötzlich notwendig werdenden Sonderumlagen, die Bildung von Rückstellungen verbindlich in das Gesetz aufzunehmen?

8. Ist es angezeigt, aus Gründen der Rechtssicherheit wie des Schutzes der Wohnungseigentümer bzw. Erwerber, die Anlage von Beschlußsammlungen, d. h. die kontinuierliche und vollständige Dokumentation von Beschlüssen der Wohnungseigentümer, gesetzlich vorzusehen und sie bei Abschluß von Erwerbsverträgen verbindlich zum Gegenstand von Vorlage, Belehrung und Erwerb zu machen?

9. Welche Probleme haben sich bei der Zuordnung des Gemeinschaftsvermögens ergeben

a) im Hinblick auf das Einbeziehen des Gemeinschaftsvermögens in die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft nach § 11 WEG,

b) in bezug auf die Rechtsnachfolge in das einzelne Wohnungseigentum, z. B. durch das Auszahlungsverlangen des ausscheidenden Wohnungseigentümers bezüglich eines Anteils an den Rücklagen,

c) in bezug auf Haftungsfragen beim Übergang von Wohnungseigentum auf einen Rechtsnachfolger, auch im Falle der Zwangsversteigerung,

d) in steuerlicher Hinsicht, z. B. was die Aufteilung einzelner Steuern oder Abgaben, insbesondere der Zinsabschlagsteuer, auf die einzelnen Wohnungseigentümer betrifft?

10. Ergibt sich Handlungsbedarf aus der Tatsache, daß sich Konfliktfälle zwischen den Grundsätzen des WEG und des Mietrechts entwickeln können, z. B. aus dem Recht des Mieters, sich weitestgehend über Hörfunk- und Fernsehempfangsanlagen zu informieren und aus dem Einstimmigkeitsprinzip bei baulichen Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG oder aus mietrechtsbeeinträchtigenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer?

C. Verfahrensfragen

11. Wie haben sich die Zahlen hinsichtlich der Verfahren in Wohnungseigentumssachen (Eingänge, Erledigungen) seit 1989 entwickelt,
    a) vor den Amtsgerichten,
    b) vor den Landgerichten,
    c) vor den Oberlandesgerichten einschließlich des Bayerischen Obersten Landesgerichts,
    d) vor dem BGH?
12. Wie hat sich die Dauer der Verfahren in dem genannten Zeitraum entwickelt, aufgeschlüsselt nach den verschiedenen Instanzen?
13. Haben sich dabei besondere thematische und regionale Schwerpunkte entwickelt, z. B. auch hinsichtlich Verfahrenshäufigkeit und -dauer?
14. Ist ein Zusammenhang dieser Schwerpunkte (vgl. Frage 13) mit Größe und Qualität der Gemeinschaften bzw. der Verwaltung erkennbar?
15. Welche Konzepte verfolgt die Bundesregierung hinsichtlich der Streiterledigung von Wohnungseigentumssachen im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, z. B.
    a) angesichts der (maximal) Vierstufigkeit des Verfahrens,
    b) im Hinblick auf eine Entlastung der Gerichte unter Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes durch Erhöhung der Beschwerdewerte sowohl bei der sofortigen als auch der sofortigen weiteren Beschwerde,
    c) angesichts der Tatsache, daß die sogenannten echten Streitverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit eine besondere Nähe zum Verfahren nach der ZPO haben,
    d) vor dem Hintergrund der unterschiedlichsten Zuständigkeiten bei Wohnungseigentumssachen nach dem WEG und der ordentlichen Gerichtsbarkeit, je nachdem ob es um Verfahren nach § 43 WEG, Grundlagen des Wohnungseigentums, Vorfragen (vgl. auch § 46 WEG) geht,
    e) in bezug auf die ineffektive Verfahrensweise beim Entzug von Wohnungseigentum nach § 51 WEG?

Bonn, den 11. Oktober 1995

Dr. Eckhart Pick
Dr. Herta Däubler-Gmelin
Achim Großmann
Hermann Bachmaier
Peter Enders
Hans-Joachim Hacker
Alfred Hartenbach
Dr. Jürgen Meyer (Ulm)
Margot von Renesse
Richard Schuhmann (Delitzsch)
Erika Simm
Ludwig Stiegler
Dieter Wiefelspütz
Dr. Ulrich Böhme (Unna)
Norbert Formanski
Iris Gleicke
Gabriele Iwersen
Walter Kolbow
Dr. Uwe Küster
Dr. Christine Lucyga
Dieter Maaß (Herne)
Angelika Mertens
Albrecht Papenroth
Otto Reschke
Siegfried Scheffler
Walter Schöler
Volkmar Schultz (Köln)
Dr. Angelica Schwall-Düren
Wolfgang Spanier
Wolfgang Thierse
Dr. Peter Struck
Rudolf Scharping und Fraktion



Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333